

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**INSTRUCTIVO**

**CC. MARIA DEL SOCORRO TAMEZ RAMIREZ, ARMANDINA TAMEZ RAMIREZ, LAURA JUANA GUADALUPE TAMEZ RAMIREZ, ALEJANDRO TAMEZ RAMIREZ Y CARLOS ARTURO TAMEZ RAMIREZ**  
CON DOMICILIO EN: CALLE PALESTINA No. 410, COLONIA ROMA, MONTERREY, NUEVO LEON.  
**PRESENTES.-**

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-482/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por los **CC. MARIA DEL SOCORRO TAMEZ RAMIREZ, ARMANDINA TAMEZ RAMIREZ, LAURA JUANA GUADALUPE TAMEZ RAMIREZ, ALEJANDRO TAMEZ RAMIREZ Y CARLOS ARTURO TAMEZ RAMIREZ**, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la calle **PALESTINA** esquina con calle **RIO GUADALQUIVIR**, en la **COLONIA ROMA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-091-005**, acompañando para acreditar la propiedad, Escritura Publica número 30,867-treinta mil ochocientos sesenta y siete, de fecha 13-trece de Enero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Publica número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Escritura Pública número 24,061-veinticuatro mil sesenta y uno, de fecha 17-diecisiete de Diciembre del año de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Publica número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en este Municipio, y Escritura Publica número 23,682-veintitres mil seiscientos ochenta y dos, de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Gerardo Montañó Urdiales, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Publica número 113-ciento trece, de la que es Titular el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 941.62 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

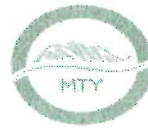
**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 88, 137 fracciones I y II 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto I inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, y fracción III puntos 3.9 y 4.1 del Artículo 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 27 Fracción XIV,

Handwritten signature and stamp of the Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

8.4 - Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





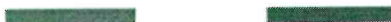
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

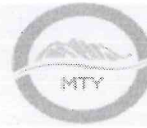
**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual los usos solicitados para 1.1.1 UNIFAMILIAR, 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.1.1 ABARROTOS, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS, 3.11.1 CASETAS DE VIGILANCIA, 3.16.1 ASILOS DE ANCIANOS, 3.16.4 ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS, 3.18.1 JARDINES DE NIÑOS, se consideran como **PERMITIDOS**, y los usos solicitados para 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y CINEMATOGRAFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA y 2.2.20 VIVEROS, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.2 ALQUILER DE ROPA, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA, 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO, 3.2.4 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, DE OFICINA Y COMPUTADORAS, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PASTELERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS, 3.4.7 TAQUERÍAS, 3.5.7 VIDEO CLUBES, 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS, 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS, 3.10.1 CONSULADOS Y EMBAJADAS, 3.10.2 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, 3.10.3 OFICINAS, 3.10.4 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, 3.12.3 TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.16.3 GUARDERÍAS, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.2 PRIMARIAS, 3.18.3 SECUNDARIAS, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, 3.19.2 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, 3.19.3 GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍA DE ARTE y 3.19.4 MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, PINACOTECA, CENTROS CULTURALES, se consideran como **CONDICIONADOS**.

**III.-** Ahora bien, entrando al estudio de los usos solicitados de **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.1.1 ABARROTOS, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS, 3.11.1 CASETAS DE VIGILANCIA, 3.16.1 ASILOS DE ANCIANOS, 3.16.4 ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS, 3.18.1 JARDINES DE NIÑOS**, mismos que como se ha dejado asentado en el considerando anterior inmediato, son considerados como **PERMITIDOS** para la zona donde se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa, resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo lo siguiente:..."*Artículo 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.*

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)







**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**IV.-** Que de acuerdo al Cuadro No. 21 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los usos Comerciales y de Servicios ubicados en una zona de HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.7 veces la superficie del terreno, y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15, mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción para los giros permitidos.

En cuanto al uso Habitacional Multifamiliar ubicado en zona HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.7 veces la superficie del terreno, y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.13, con una densidad media D7, que corresponde a 67 viviendas / ha; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción.

**V.-** En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En la zona HM-Habitacional Multifamiliar, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollar hasta 4 niveles, según el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del citado Reglamento.

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, se requiere para el giro de **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, 2.3 cajones por vivienda; para el giro de **2.1.1 Abarrotes, frutería y misceláneas**, se requiere de 01-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el giro de **3.9.4 Oficinas administrativas, de profesionistas**, se requiere de 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el giro de **3.11.1 Casetas de Vigilancia**, no aplica el requerimiento de cajones de estacionamiento; para el giro de **3.16.1 Asilos de Ancianos**, se requiere de 01-un cajón por cada 100.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el giro de **3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos**, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; y para el giro de **3.18.1 Jardines de Niños**, se requiere de 01-un cajón por Aula.

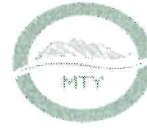
Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**VII.-** De acuerdo a inspección ocular de fecha 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el inmueble que nos ocupa se encuentra desocupado; así mismo se realizó el levamiento del uso que se le da a los predios colindantes (microzonificación).

**VIII.-** Ahora bien, es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS** para 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y CINEMATOGRÁFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 UGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
8.4





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA y 2.2.20 VIVEROS, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.2 ALQUILER DE ROPA, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA, 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO, 3.2.4 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, DE OFICINA Y COMPUTADORAS, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PASTELERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS, 3.4.7 TAQUERÍAS, 3.5.7 VIDEO CLUBES, 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS, 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS, 3.10.1 CONSULADOS Y EMBAJADAS, 3.10.2 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, 3.10.3 OFICINAS, 3.10.4 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, 3.12.3 TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.16.3 GUARDERÍAS, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.2 PRIMARIAS, 3.18.3 SECUNDARIAS, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, 3.19.2 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, 3.19.3 GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍA DE ARTE y 3.19.4 MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, PINACOTECA, CENTROS CULTURALES; mismos que como se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 137 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT),

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

4-





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

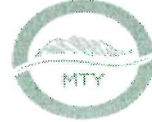
aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

**IX.-** Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación al **Requerimiento I**: De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado el 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que del 100-cien por ciento de los lotes (18), dentro de las distancias aludidas, por la calle Palestina, el 44.44 por ciento de los lotes (8), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 55.56 por ciento de los lotes (10), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, y los dos lotes adyacentes tienen uso habitacional unifamiliar habitado; y del 100-cien por ciento de los lotes (16), dentro de las distancias aludidas, por la calle Río Guadalquivir, el 37.50 por ciento de los lotes (6), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 62.50 por ciento de los lotes (10), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, además los dos lotes adyacentes al predio en cuestión tienen uso habitacional unifamiliar habitado; **por lo cual NO se satisface dicha predominancia.**

Circunstancia la anterior por la que NO debe ser otorgada la aprobación de la presente solicitud, esto por lo que respecta a 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y CINEMATOGRAFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELS Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA y 2.2.20 VIVEROS, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.2 ALQUILER DE ROPA, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA, 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO, 3.2.4 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, DE OFICINA Y COMPUTADORAS, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PASTELERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS, 3.4.7 TAQUERÍAS, 3.5.7 VIDEO CLUBES, 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS, 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS, 3.10.1 CONSULADOS Y EMBAJADAS, 3.10.2 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, 3.10.3 OFICINAS, 3.10.4 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, 3.12.3 TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.16.3 GUARDERÍAS, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.2 PRIMARIAS, 3.18.3 SECUNDARIAS, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, 3.19.2 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, 3.19.3 GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍA DE ARTE y 3.19.4 MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, PINACOTECA, CENTROS CULTURALES, pues de autorizarse se contravendrían disposiciones de Orden Público mencionadas ya que solamente será concedida por la autoridad competente cuando concurren los supuestos indicados, lo cual en la especie, no se cumple.

**X.-** En tal orden de ideas y toda vez que en el caso que nos ocupa, por lo que hace a los usos de suelo solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.1.1 ABARROTES, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS, 3.11.1 CASETAS DE VIGILANCIA, 3.16.1 ASILOS DE ANCIANOS, 3.16.4 ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA**





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**ANCIANOS, 3.18.1 JARDINES DE NIÑOS**, se satisfacen y cumplen las obligaciones, lineamientos y requerimientos para los mismos, mas no así por lo que hace a los usos de suelo solicitados para 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y CINEMATOGRÁFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA y 2.2.20 VIVEROS, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.2 ALQUILER DE ROPA, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA, 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO, 3.2.4 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, DE OFICINA Y COMPUTADORAS, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PASTELERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS, 3.4.7 TAQUERÍAS, 3.5.7 VIDEO CLUBES, 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS, 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS, 3.10.1 CONSULADOS Y EMBAJADAS, 3.10.2 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, 3.10.3 OFICINAS, 3.10.4 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, 3.12.3 TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.16.3 GUARDERÍAS, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.2 PRIMARIAS, 3.18.3 SECUNDARIAS, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, 3.19.2 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, 3.19.3 GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍA DE ARTE y 3.19.4 MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, PINACOTECA, CENTROS CULTURALES, toda vez que no se cumple con las condiciones y requisitos en términos del artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, en concordancia con lo señalado por la fracción I del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; por lo que, en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada, el cual dispone: "*Son facultades y obligaciones de los municipios: ...XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables...*" y tomando en cuenta además lo señalado por el numeral 88, segundo párrafo de la misma Ley el cual establece: "*La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.*"

Dado lo anterior, lo que resulta procedente es **OTORGAR** la presente solicitud sólo por lo que respecta a los usos siguientes: **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.1.1 ABARROTES, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS, 3.11.1 CASETAS DE VIGILANCIA, 3.16.1 ASILOS DE ANCIANOS, 3.16.4 ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS, 3.18.1 JARDINES DE NIÑOS** y **NEGAR** la misma para los usos de 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y CINEMATOGRÁFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS,

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2016  
8  
4





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA y 2.2.20 VIVEROS, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.2 ALQUILER DE ROPA, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRAFICOS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA, 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO, 3.2.4 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, DE OFICINA Y COMPUTADORAS, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PASTELERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS, 3.4.7 TAQUERÍAS, 3.5.7 VIDEO CLUBES, 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS, 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS, 3.10.1 CONSULADOS Y EMBAJADAS, 3.10.2 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, 3.10.3 OFICINAS, 3.10.4 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, 3.12.3 TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.16.3 GUARDERÍAS, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.2 PRIMARIAS, 3.18.3 SECUNDARIAS, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, 3.19.2 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, 3.19.3 GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍA DE ARTE y 3.19.4 MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, PINACOTECA, CENTROS CULTURALES.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

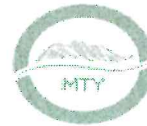
**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), ABARROTES, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS, CASETAS DE VIGILANCIA, ASILOS DE ANCIANOS, ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS Y JARDINES DE NIÑOS**, para el predio ubicado en la calle **PALESTINA** esquina con calle **RIO GUADALQUIVIR**, en la **COLONIA ROMA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-091-005**, con una superficie total de terreno de 941.62 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Así mismo en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en los considerandos VII y VIII de esta resolución **SE NIEGA LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA** 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRAFICOS Y CINEMATOGRAFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA y 2.2.20 VIVEROS, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.2 ALQUILER DE ROPA, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRAFICOS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA, 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO, 3.2.4 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, DE OFICINA Y COMPUTADORAS, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PASTELERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS, 3.4.7 TAQUERÍAS, 3.5.7 VIDEO CLUBES, 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS, 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS, 3.10.1 CONSULADOS Y

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

EMBAJADAS, 3.10.2 EDIFICIOS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, 3.10.3 OFICINAS, 3.10.4 ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, 3.12.3 TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.16.3 GUARDERÍAS, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.2 PRIMARIAS, 3.18.3 SECUNDARIAS, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, 3.19.2 BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, 3.19.3 GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN/CURADURÍA DE ARTE y 3.19.4 MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, PINACOTECA, CENTROS CULTURALES, para el predio antes citado.

**TERCERO.-** Se apercibe al interesado que **esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), ABARROTOS, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS, CASSETAS DE VIGILANCIA, ASILOS DE ANCIANOS, ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS Y JARDINES DE NIÑOS y NO le autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, describiendo detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el considerando IV de la presente resolución, siendo los siguientes: para los usos **COMERCIALES Y DE SERVICIOS**, le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.7** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15**; para el uso de **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, le corresponden un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.7** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13**, con una **densidad** media **D7**, que corresponde a **67 viviendas / ha**.  
Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio. Según lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
4. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En la zona HM-Habitacional Multifamiliar, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollar hasta 4 niveles, según el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del citado Reglamento.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

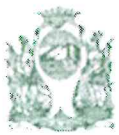




**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

5. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, se requiere para el giro de 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), 2.3 cajones por vivienda; para el giro de 2.1.1 Abarrotes, frutería y misceláneas, se requiere de 01-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el giro de 3.9.4 Oficinas administrativas, de profesionistas, se requiere de 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el giro de 3.11.1 Casetas de Vigilancia, no aplica el requerimiento de cajones de estacionamiento; para el giro de 3.16.1 Asilos de Ancianos, se requiere de 01-un cajón por cada 100.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el giro de 3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio; y para el giro de 3.18.1 Jardines de Niños, se requiere de 01-un cajón por Aula.
6. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
7. Deberá de presentar proyecto vial para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
8. Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste de deriven. En los casos de predios con uso del suelo uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quinque cajones de estacionamiento, será necesario presentar un Estudio de Impacto Vial, según lo establece el artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría.
9. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00 metros por 2.70 metros. Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00 metros por 2.70 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
10. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deben de respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quinque por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros sesenta centímetros.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

11. Deberá de prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá de indicarse en los planos oficiales.
12. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
13. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
14. Deberá solicitar ante esta Secretaría, el alineamiento vial.
15. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
16. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural y los planos estructurales correspondientes, así como Estudio de Mecánica de suelos. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehículos, etc.
17. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO.- La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido,** y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación,** por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**SEPTIMO.-** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**OCTAVO.-** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**NOVENO.-** Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**



**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / mica / eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Veronica Gonzalez Marin siendo las 11:00 horas del día 09 del mes de Agosto del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingrid Nuñez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 92144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Veronica Gonzalez Marin  
FIRMA [Firma]



